



# HSRE11



HSI

Renda Imobiliária FII

Julho/2024

Relatório Gerencial

Fundos  
Imobiliários

HSI

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. | 7º andar  
Itaim Bibi. | CEP 04538-905. | São Paulo. | SP

[hsre.hsifii.com](http://hsre.hsifii.com)  
[www.hsinvest.com](http://www.hsinvest.com)

## Objetivo e Política de Investimento

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital mediante investimento em imóveis ou direitos reais sobre imóveis pontos urbanos de uso institucional e comercial, através de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

## HSI Renda Imobiliária FII

**Início do Fundo:** 08/06/2006

**CNPJ:** 08.098.114/0001-28

**Código Bovespa (Ticker):** HSRE11

**Classificação Anbima:** FII de Renda Gestão Ativa

**Gestor:** HSI - Gestora de Fundos Imobiliários

**Administrador:** BRL TRUST DTVM S.A.

## Características

**Taxa De Administração:** 0,85% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo + Taxa de Escrituração

**Taxa de Performance:** 20% do excedente ao Benchmark

**Benchmark:** 6,0% | IPCA (a.a.)

**Tributação Aplicável:**

**PF:** (< 10% Total de Cotas do Fundo / > 100 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

**PJ:** 20% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

**INR (PF):** (< 10% Total de Cotas do Fundo / > 100 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

**INR (PJ):** 15% sobre Rendimentos; 15% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

## Relação com Investidores

E- mail: [RI-FII@hsinvest.com](mailto:RI-FII@hsinvest.com)

WhatsApp Business: (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

## Redes Sociais



# HSI Renda Imobiliária FII

HSRE11- Fundo de Investimento Imobiliário

## Julho

Valor de Mercado <sup>1</sup> R\$ 889.783.413 (R\$ 99,99/Cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,96/Cota
Valor Patrimonial <sup>2</sup> R\$ 851.924.887 (R\$ 95,74/Cota)	Número de Cotistas <sup>1</sup> 311
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 428.153	Número de Cotas 8.898.724

<sup>1</sup> Em 31/07/2024. | <sup>2</sup> Em 28/06/2024.

## Comentários do Gestor

Em julho, o IBGE divulgou os dados da produção industrial brasileira em maio, que caiu 0,9%, menos do que a queda esperada na ordem de 1,6%, após as enchentes no Rio Grande do Sul. Esse desempenho sugere que os impactos do clima ficaram relativamente contidos na região Sul do país. Outros indícios nessa direção vieram com a divulgação da expansão de 0,8% das vendas no varejo e da estabilidade do setor de serviços no país. Como consequência, a atividade econômica no Brasil registrou expansão em maio, tanto de acordo com o Índice de Atividade Econômica do Banco Central - IBC-BR - (+ 0,25%), quanto com o Monitor do PIB da Fundação Getúlio Vargas (+ 0,30%). Até junho, o impacto inflacionário do círculo virtuoso entre aumento da renda e expansão da atividade tem sido limitado. Apesar disso, o Copom interrompeu os cortes na taxa Selic, mantendo-a em 10,50% ao ano, devido ao aumento das expectativas de inflação para 2025 e 2026. As projeções atuais da HSI indicam um crescimento do PIB de 2,1% em 2024 e 1,8% em 2025, com a Selic mantida em 10,50% até 2026 e a inflação próxima de 4,0%.

Neste mês, foi reconhecida a receita proveniente do vencimento de um título público detido pelo Fundo de Taxa Pré-fixada. **O evento gerou uma receita financeira superior a habitual, totalizando R\$ 1.224.201,85, o equivalente a R\$ 0,14 por cota.**

Conforme divulgado em [Fato Relevante](#), o Fundo concluiu a venda da loja localizada no Goiânia Shopping. O imóvel, de 2.400m<sup>2</sup>, está integralmente locado e foi vendido por R\$ 19.190.000,00, correspondendo a um cap rate de 8,55% com base na receita de locação atual. **Foi recebido R\$ 9.595.000,00 à vista, com o Fundo reconhecendo neste mês R\$ 0,90 por cota como ganho de capital.** A segunda e última parcela, de mesmo valor, está prevista para novembro de 2024, sujeita à variação positiva do IPCA no período. Além disso, está previsto para o mês de outubro o recebimento de mais uma parcela referente à venda da loja de Nova Iguaçu, conforme divulgado em [Fato Relevante](#) de 15/04/2024. **Dessa forma, a expectativa da gestão é que o Fundo realize um ganho de capital de R\$ 2,62 por cota no semestre, já considerando as correções monetárias das parcelas futuras.**

**Com isso, a gestão elevou a distribuição do Fundo em julho de R\$ 0,73 por cota para R\$ 0,96 por cota, o que representa um *dividend yield* de 12,0% sobre a cota patrimonial atual.** A expectativa é que este patamar de distribuição permaneça até o final do semestre vigente<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas.

O Fundo está com negociações em curso visando a melhora qualitativa do portfólio para prover diversificação tanto em termos de locatários quanto de segmentos de atuação dos inquilinos. Manteremos os cotistas e o mercado em geral atualizados, divulgando novas atualizações em momento oportuno.

Todos os locatários se mantêm adimplentes nos contratos de locação.

Obrigado.

## Resultado (R\$)

	Jul-24	2S 2024	2024
<b>Receita Imobiliária</b>	13.992.441	13.992.441	55.934.715
Receita com Aluguéis	5.957.124	5.957.124	43.036.093
Ganho de Capital com Vendas <sup>1</sup>	8.035.317	8.035.317	12.898.622
<b>Receita Financeira</b>	1.352.955	1.352.955	1.812.384
<b>Despesas</b>	-1.990.607	-1.990.607	-7.080.059
Taxa de Administração	-62.513	-62.513	-429.505
Taxa de Escrituração	-13.453	-13.453	-95.769
Taxa de Gestão	-509.244	-509.244	-3.640.661
Taxa de Performance Semestral	-1.307.753	-1.307.753	-2.063.853
Despesas Imobiliárias	-70.453	-70.453	-564.906
Outras Despesas <sup>2</sup>	-27.191	-27.191	-285.366
<b>Resultado</b>	13.354.789	13.354.789	50.667.040
<b>Resultado Realizado/Cota</b>	1,50	1,50	5,69
<b>Rendimento/Cota<sup>3</sup></b>	0,96	0,96	4,95
<b>Resultado Acumulado<sup>4</sup></b>	0,54	0,54	0,74

<sup>1</sup> Ganho de Capital referente a Venda da Loja de Nova Iguaçu, R.J. Líquido de Comissões de Comercialização

<sup>2</sup> Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros etc.

<sup>3</sup> Distribuição de dividendos anunciada no período.

<sup>4</sup> Diferença entre o resultado do período e o rendimento anunciado no período.

	Total	R\$/cota
<b>Resultado Acumulado (Jun-24)</b>	8.134.397	0,91
<b>(+) Realizado - Distribuído</b>	4.812.014	0,54
<b>Resultado Acumulado (Jul-24)</b>	12.946.411	1,45

A distribuição de dividendos no mês de julho foi de **R\$ 0,96/cota**. Neste mês, houve o vencimento de um título público detido pelo Fundo de Taxa Pré-fixada, gerando receita financeira adicional de R\$ 1.224.201,85, equivalente a **R\$ 0,14/cota**. A expectativa da gestão é que o Fundo realize um ganho de capital de **R\$ 2,62/cota** no semestre, já considerando as correções monetárias das parcelas futuras. O Fundo possui um saldo de lucro a distribuir de **R\$ 1,45/cota**.

Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

## Rentabilidade

	Jul-24	2024	Últimos 12 meses
<b>HSRE11<sup>1</sup></b>	-7,6%	-1,5%	3,2%
<b>Dividend Yield Anualizado<sup>2</sup></b>	11,5%	8,5%	8,0%
<b>IFIX</b>	0,5%	1,6%	5,2%
<b>CDI (Liq.)<sup>3</sup></b>	0,8%	5,2%	9,8%
<b>% CDI (Liq)</b>	N/A	N/A	33,2%

<sup>1</sup> Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<sup>2</sup> Mensal / 2024: Rendimento pago no período anualizado dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos pagos no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência.

<sup>3</sup> Considerado a incidência de 15% de Imposto.

<sup>4</sup> Retorno Ajustado do Fundo no período em relação ao CDI Líq. do período.

Atualmente, o passivo é composto majoritariamente por investidores institucionais e o objetivo é pulverizá-lo, aumentando consequentemente a liquidez do FII no mercado secundário.

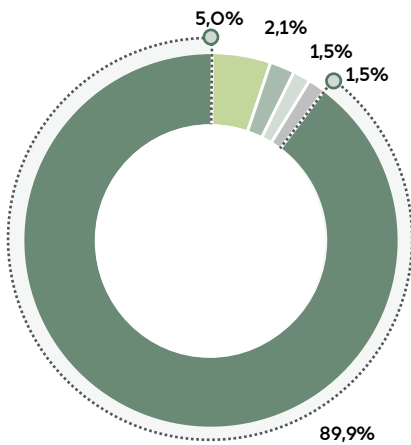
## Liquidez

		Jul-24		2024		Últimos 12 meses
<b>Volume</b>	R\$	9.847.517	R\$	272.269.191	R\$	579.631.699
<b>Quantidade de Cotas Negociadas</b>		95.405		2.533.302		5.477.174
<b>% de Cotas Negociadas (Giro)<sup>1</sup></b>		1,1%		4,2%		5,4%
<b>Presença em Pregões</b>		91,3%		91,8%		86,0%

<sup>1</sup> Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

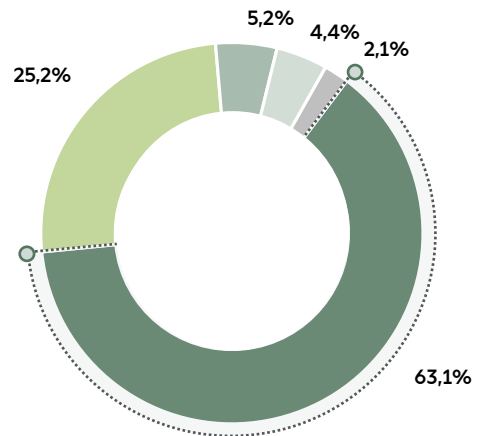
## Carteira de Locatários e Indicadores

**Diversificação de Locatários**  
(% Receita contratada)



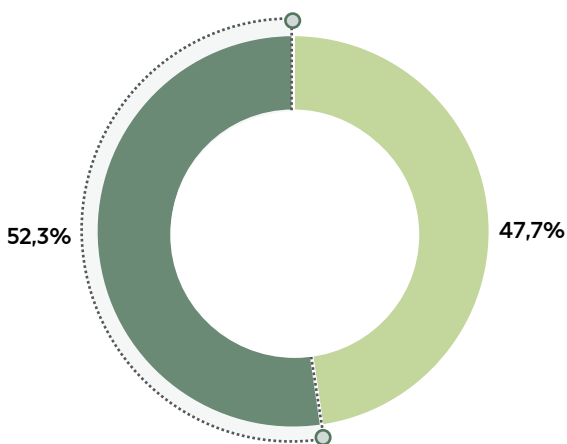
■ C&A ■ Unitoledo ■ Governo ES ■ Smart Fit ■ Outros

**Diversificação por Região**  
(% Receita contratada)



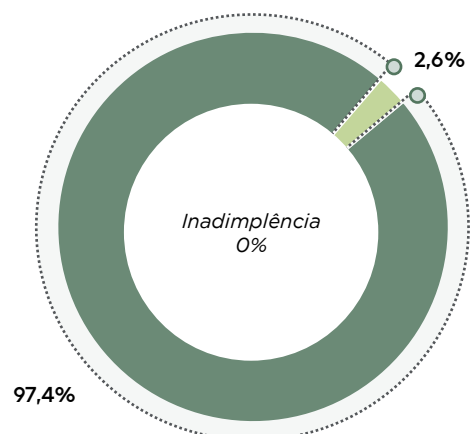
■ Sudeste ■ Nordeste ■ Centro-oeste ■ Norte ■ Sul

**Tipologia**  
(% Receita contratada)



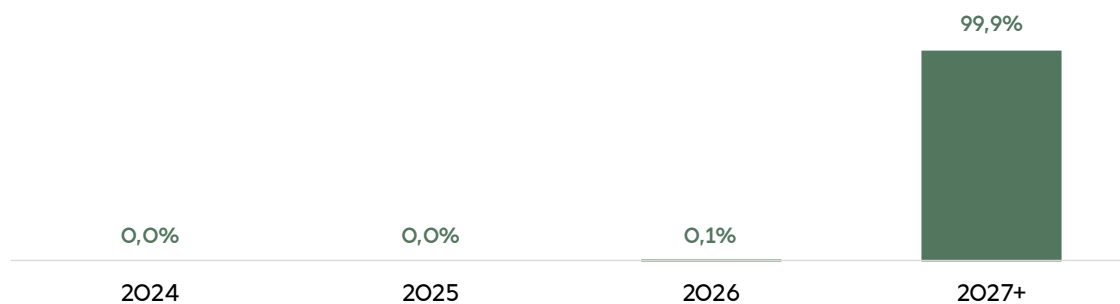
■ Shopping Center ■ Rua

**Indexadores dos Contratos**  
(% Receita Contratada)



■ IPCA ■ IGP-M

### Vencimento dos Contratos (% Receita contratada)



**Taxa de Ocupação**  
95%

**ABL**  
124,3 mil m<sup>2</sup>

Locatário	Tipo	Cidade	Região	UF	Localização
C&A	Shopping	Maceió	Nordeste	AL	Maceió Shopping
C&A	Shopping	Salvador	Nordeste	BA	Shopping Piedade
C&A	Shopping	Salvador	Nordeste	BA	Shopping Barra
C&A	Shopping	Fortaleza	Nordeste	CE	Shopping Iguatemi Bosque
C&A	Shopping	Brasília	Centro-oeste	DF	Pátio Brasil Shopping
C&A	Rua	S. Luiz do Maranhão	Nordeste	MA	Rua Oswaldo Cruz, 298 e Rua Sete de Setembro, 615
C&A	Rua	Belo Horizonte	Sudeste	MG	Rua Goitacazes, 182
C&A	Shopping	Belo Horizonte	Sudeste	MG	Shopping Del Rey
C&A	Shopping	Belo Horizonte	Sudeste	MG	Minas Shopping
C&A	Shopping	Belém	Norte	PA	Shopping Pátio Belém
C&A	Rua	Recife	Nordeste	PE	Av. Conde da Boa Vista, 484
C&A	Shopping	Curitiba	Sul	PR	Shopping Curitiba
C&A	Rua	Duque de Caxias	Sudeste	RJ	Praça Pacificador, 39
C&A	Shopping	Niterói	Sudeste	RJ	Plaza Shopping Niterói
C&A	Rua	Rio de Janeiro	Sudeste	RJ	Ladeira dos Tabajaras, 50
C&A	Shopping	Rio de Janeiro	Sudeste	RJ	Norte Shopping
C&A	Rua	Rio de Janeiro	Sudeste	RJ	Rua Conde de Bonfim, 366
C&A	Rua	Rio de Janeiro	Sudeste	RJ	Rua do Ouvidor, 186
C&A	Rua	Rio de Janeiro	Sudeste	RJ	Av. Nossa Senhora de Copacabana, 749
C&A	Rua	Campinas	Sudeste	SP	Rua Treze de Maio, 520 e Rua Dr. Costa Aguiar, 477
C&A	Shopping	Santo André	Sudeste	SP	Shopping ABC
Unitoledo	Universidade	Araçatuba	Sudeste	SP	R. Antônio Afonso de Toledo, 595
Vago	Rua	São Paulo	Sudeste	SP	Av. São João, 455 e Rua 24 de Maio, 70/90
ORO Laser	Shopping	Maceió	Nordeste	AL	Maceió Shopping
Governo do ES	Rua	Vitória	Sudeste	ES	Av. Jerônimo Monteiro, 1000
Smart Fit	Rua	Rio de Janeiro	Sudeste	RJ	Av. Nossa Senhora de Copacabana, 749
Riachuelo	Shopping	Rio de Janeiro	Sudeste	RJ	Shopping Boulevard



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

Este Relatório tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. Performance passada não é garantia de ganhos no futuro.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

**A HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.539.353/0001-52 ("HSI") não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste relatório.**

Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da HSI, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da HSI. Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da HSI, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade acarretando as devidas sanções legais.

• As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A HSI não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.

## HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. I. 7º andar  
Itaim Bibi. | CEP 04538-905. | São Paulo. | SP

[hsre.hsifii.com](http://hsre.hsifii.com)  
[www.hsinvest.com](http://www.hsinvest.com)

# HSI